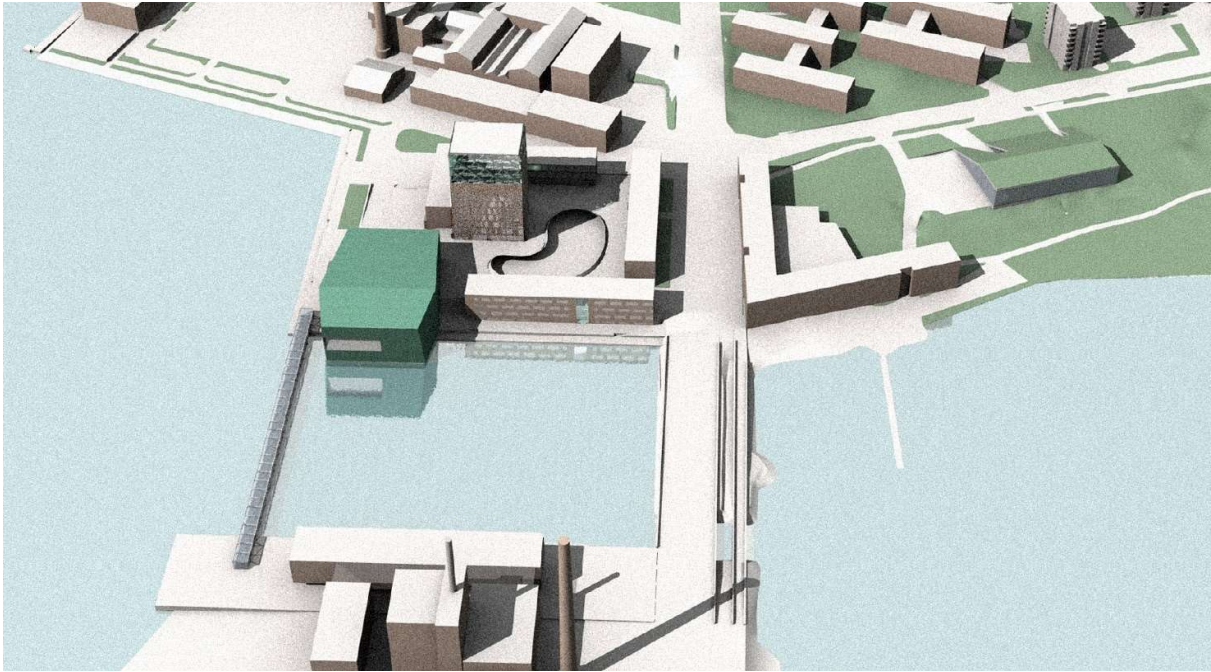


V A A S A .  
V A S A .



## DETALJPLANE BESKRIVNING

UTKASTSKEDE

# INNOHUSETS KVARTER

DETALJPLAN NR 1108

DETALJPLANEÄNDRING

stadsdel 15  
kvarter 5, torg- och gatuområden  
Universitetsstranden 1-3

# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Innohusets kvartersområde, detaljplaneändring, nr 1108  
 Stadsdel 15 kvarter 5, torg- och gatuområden i Vasa (905)  
 Planen är utarbetad av planläggningsarkitekt Janina Lepistö

Behandling	Stadsstyrelsens planeringssektion	29.9.2020
	Meddelande om anhängiggörande och PDB framlagt	28.10.2020
	Planeringschefens myndighetsbeslut, utkastskede	29.4.2022
	Planläggningsdirektörens tjänsteinnehavarbeslut, beredningsskedet	x.x.2022
	Stadsstyrelsen	x.x.2022
	Stadsfullmäktige	x.x.2022

## 1.2 Planområdets läge

Det ca 1,70 ha stora detaljplaneområdet är beläget på adressen Universitetsstranden 1-3, vilket finns på ett ca 1,1 kilometers avstånd från Vasa torg i nordvästlig riktning. Detaljplaneändringsområdet Innohusets kvarter gränsar i nordost till Wolffskavägen, i sydost till Metviken, i sydväst till Norra Stadsfjärdens vattenområde och i nordväst till Universitetstrandens gatuområde.



**Bild 1.**  
 Detaljplanläggningsområdets läge på adresskartan och flygbilden.

### 1.3 Planens syfte

Syftet med detaljplaneändringen av Innohusets kvarter är att möjliggöra och främja den vision som har skapats för området, att förverkliga Brändö vetenskapspark på ett tydligare sätt än i den nuvarande planen. Visionen har skapats utifrån idétävlingar för området samt andra undersökningar.

Enligt Vasas vision bör verksamheten i planläggningsområdet stöda energihuvudstaden, och därför har man för området genom en noggrann gallring försökt hitta innovativa aktörer inom energibranschen. Att vara energihuvudstad innebär enligt visionen även att skapa innovationer, vilket innebär att forskningsverksamhet är sammanlänkad till området och att områdets läroanstalter är delaktiga. Därför vill man i området ha kontor, laboratorier, utbildnings- och forskningslokaler samt samlingslokaler.

Syftet med den detaljplan som görs upp bör alltså på ett tydligare sätt motsvara det användningsändamål som har angetts i visionen för området. I den gällande detaljplanen är områdets användningsändamål kvartersområde för servicebyggnader P, vilket enligt de nuvarande definitionerna för beteckningen inte motsvarar stadens vision för området.

Den yttersta orsaken till att inleda planändringen är en önskan om att byggrätten ökas. Staden och aktören har ingått ett intentionsavtal om detta. Avsikten är att genomföra planändringen så lätt som möjligt och öka byggrätten med högst 20 %.

Syftet med planen är också att ändra tomtindelningen till att motsvara den faktiska situationen, dvs. de ändrade gränserna till följd av att området har bebyggt.



Bild 2. Flygbild och fastighetsgränserna i nuläget.



## 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

<b>1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....</b>	<b>2</b>
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE .....	2
1.3 PLANENS SYFTE.....	3
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN.....	6
<b>2 SAMMANDRAG .....</b>	<b>7</b>
2.1 PLANPROCESSENS OLIKA SKEDEN.....	7
2.1.1 Inledande av detaljplaneändringen.....	7
2.1.2 Program för deltagande och bedömning (PDB)/hörande/växelverkan i beredningsskedet MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 § .....	7
2.1.3 Detaljplaneutkast/hörande/växelverkan i beredningsskedet MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §:.....	7
2.1.4 Detaljplaneförslag/framläggande/utlåtanden MarkByggL 65 §, MarkByggF 27–28 §.....	7
2.1.5 Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL 118 § 5 mom., kommunallagen 63 §.....	7
2.2 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....	7
<b>3 UTGÅNGSPUNKTER.....</b>	<b>8</b>
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET .....	8
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	8
3.1.2 Den byggda miljön.....	8
3.1.3 Naturmiljön .....	10
3.1.4 Markägoförhållanden .....	14
3.1.5 Faktorer som belastar planområdet .....	14
3.2 PLANERINGSSITUATION .....	15
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet .....	15
Riksomfattande mål för områdesanvändningen .....	15
Högre plannivåer .....	15
Detaljplan.....	17
Byggnadsordning.....	18
Tomtindelning och -register.....	18
Justering av baskartan .....	18
Byggförbud i området.....	18
Friluftsområdesplan .....	18
Undersökning av skadliga ämnen i Brändö bros närområde .....	19
3.2.2 De andra tidigare utredningarna beträffande området, bl.a. inventeringar:.....	20
<b>4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>22</b>
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING .....	22
4.2 PLANERINGSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DEN .....	22
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	22
4.3.1 Intressenter.....	22
Planområdets intressenter .....	22
4.3.2 Intressenter och intressenternas påverkningsmöjligheter .....	23
Program för deltagande och bedömning .....	23
Hörande i beredningsskedet.....	23

Offentligt framläggande .....	23
4.3.2 Myndighetssamarbete .....	23
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN .....	23
4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer .....	23
Landskapsplan .....	23
Generalplan .....	24
4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning .....	24
4.5 DETALJPLANLÖSNING .....	27
4.5.1 Redogörelse för detaljplaneutkastet .....	27
Idén med planutkastet .....	27
Stadsbilden .....	29
Byggnader i planutkastområdet .....	29
Gårdsdäck i planutkastet .....	30
Förnybara energiformer i planutkastet .....	31
4.5.2 Övervägande efter utkastskedet .....	31
4.5.3 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet .....	31
4.5.4 Övervägande efter förslagsskedet .....	31
<b>5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN .....</b>	<b>32</b>
5.1 PLANENS STRUKTUR .....	32
5.2 DIMENSIONERING .....	32
5.2.1 Områdets storlek .....	32
5.2.2 Areal enligt bruksändamål .....	32
5.2.3 Byggrätter samt byggnadernas tillåtna höjd som våningstal och nockhöjd .....	32
5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR .....	32
5.3.1 Kvartersområden .....	32
KTY-1: Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art .....	32
5.3.2 Övriga områden .....	33
Byggnadsyta för ett underjordiskt eller på marknivå befintligt konstruktions-mässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck .....	33
Öppen plats/torg .....	34
Pumpstationen på öppen plats/torg .....	34
Gatuområden .....	34
Byggnadsyta där samlingsutrymme får placeras (ko) .....	34
Område för utevistelse (le) .....	34
Vattenområde (w) .....	35
5.3.3 Allmänna bestämmelser .....	35
Parkering i kvartersområdet .....	35
Infrastrukturen i området .....	36
5.3 PLANENS KONSEKVENSER .....	36
5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön .....	36
5.3.2 Trafikmässiga konsekvenser .....	36
5.3.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....	37
Naturen i området .....	37
Dagvatten .....	37
5.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenserna .....	37
5.3.5 Sociala konsekvenser .....	37

<b>6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>38</b>
6.1 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING .....	38
6.2 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET .....	38
<b>BILAGOR .....</b>	<b>38</b>

### 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Detaljplane-karta med beteckningar
- Bilaga 2. Illustration
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Detaljplanens uppföljningsblankett



**Bild 3.** Vy över detaljplane-  
ändringsområdet från Met-  
vikens södra strand

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens olika skeden

#### 2.1.1 Inledande av detaljplaneändringen

I stadsstyrelsen godkändes 2.12.2019 ett intentionsavtal om utvecklande av tomten mellan staden och arrendatorn av tomt 905-15-5-7 VP Facilities Oy Ab (*för det bolag KOy Smartgrid Vaasa som ska bildas*). I intentionsavtalet avtalas bl.a. om att inleda arbetet med en detaljplaneändring av området.

Stadsstyrelsens planeringssektion beslutade 29.9.2020 inleda arbetet med en detaljplaneändring av Innohusets kvarter.

#### 2.1.2 Program för deltagande och bedömning (PDB)/hörande/växelverkan i beredningsskedet MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §

Inledandet av planläggningen meddelades och programmet för deltagande och bedömning i anslutning till detaljplaneändringen var offentligt framlagt på Planläggningen och på Planläggningens webbplats 28.10–12.11.2020. Under tiden för hörandet gavs fem utlåtanden.

Områdesavgränsningen justerades i början av år 2021 och planområdet utvidgades. Det uppdaterade PDB lade fram tillsammans med planutkastet.

#### 2.1.3 Detaljplaneutkast/hörande/växelverkan i beredningsskedet MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §:

Planutkastet och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt på Planläggningen och på Planläggningens webbplats och under 5.5-19.5.2022 var det möjligt att framföra sin åsikt om materialen. Under tiden för hörandet gavs x utlåtanden och x åsikter.

#### 2.1.4 Detaljplaneförslag/framläggande/utlåtanden MarkByggL 65 §, MarkByggF 27–28 §

Förslaget till detaljplaneändring läggs fram offentligt under 30 dagar. Under denna tid är det möjligt att framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget inom utsatt tid.

#### 2.1.5 Lagakraftvunnen detaljplan MarkByggL 118 § 5 mom., kommunallagen 63 §

Målet är att Vasa stadsfullmäktige fastställer detaljplaneändringen av Innohusets kvarter år 2022.

### 2.2 Genomförandet av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att i området åstadkomma en till genomförandesättet mångsidig områdeshelhet utan bullerolägenheter och landskapspåverkan, det här sker genom placering av funktioner och byggnadsmassor samt genom planbestämmelser. Genom planen strävar man efter att främja skapandet av en funktionellt och arkitektoniskt högklassig omgivning samt åstadkomma tydliga halvprivata, halloffentliga och offentliga utomhusutrymmen. Parkeringen föreslås bli genomförd så att lösningarna inte försämrar trivsels i omgivningen. Avsikten är också att skapa förutsättningar för tillgängliga offentliga rum samt trygg närbarhet till dem.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

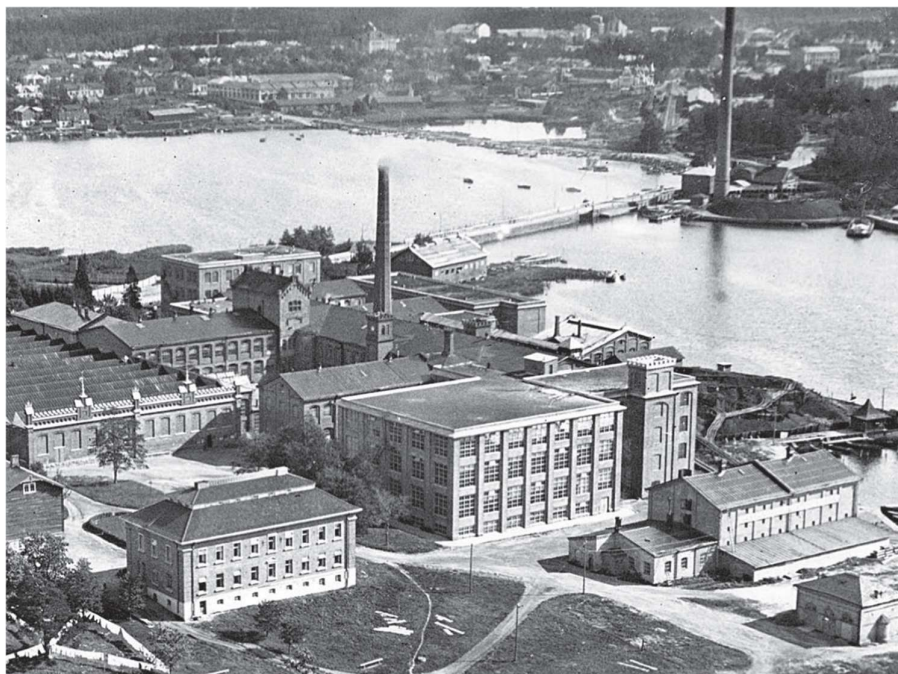
Detaljplanens ändringsområde har varit en del av kärnan i Vasas energi-kompetens, den vetenskapspark (*Vaasa Energy Business Innovation Center*) som är belägen i stadsdelen Brändö. Området är även en del bl.a. av det stadsbildsmässigt värdefulla och funktionellt viktigaste strandområdet i staden samt av utvidgningsområdet för stadskärnans strandpark.

Planområdet är beläget i södra kanten av stadsdelen Brändö, som ligger på norra sidan av Vasa centrum, först invid den bro som leder från centrum till Brändö. Brändö har cirka 5 700 invånare (år 2018). Det område som planläggs har aldrig haft någon bebyggelse. Den närmaste bebyggelsen finns på knappt 400 meters avstånd i två riktningar: norrut i stadsdelen Brändö och söderut i stadskärnan.

År 2016 inleddes den nuvarande markanvändningen och då uppfördes den första byggnaden i anslutning till vetenskapsparken i stället för de konstruktioner som hade rivits.

#### 3.1.2 Den byggda miljön

Efter Vasa brand år 1852 utvecklades Brändö, som hamnat utanför det detaljplanlagda området, till ett betydande hamn-, industri- och arbetarbostadsområde. Brändö förenades med den nya stadskärnan genom den träbro över Metviken som färdigställdes år 1857. Nordväst om bron byggdes på 1860-talet områdets mest betydande industrianläggning, nämligen Vasa bomullsfabrik. Utöver fabriksfastigheten lät bolaget bygga egna hamnkajer, lagerområden samt bostadskvarter för fabriken arbetare och direktörer på stranden i Brändö.



**Bild 4.** Flygbild av området från 1930-talet (Österbottens museum).



området fanns ursprungligen en liten ö, där små byggnader hade märkts ut på kartor redan i början av 1800-talet. Den träbro som förenade Brändö med Vasa stad byggdes så att den utgick från mitten av ön. Bron förseddes med ett bryggdäck som kunde rullas åt sidan för fartygstrafiken. På 1890-talet fick bron kullerstensbeläggning. Som en följd av fyllningarna växte ön ihop med Brändö före sekelskiftet. I mitten av ön uppfördes år 1905 ett stort båtskjul av trä. Byggnadens stomme bevarades till största delen i sitt ursprungliga skick under en lång tid, men fasaderna har ändrats grundligt.



**Bild 5.** Flygbild av området av år 2011

På planområdet har under årens lopp funnits småskaliga industri-, verkstads- och lagerbyggnader av trä, kalksandstegel och plåt. Den sista byggnaden med anknäring till båtar – en större hall av plåt – byggdes år 1966. Byggnaderna användes ända till slut för båtar förvaring och vinterförvaring samt för underhåll och reparationer.

Bron till Brändö har högst sannolikt breddats till sin nuvarande dimension i början av 1950-talet. *(Mer i ämnet: Kulturmiljöutredning över Brändö campus och Brändö sund 2008, 28.4.2008)*



**Bild 6.** Innohusets kvarter i norra ändan av Brändö bro. EnergyLab-byggnaden i mitten av bilden.

Det område som ska detaljplanläggas är endast delvis bebyggt. På området finns för närvarande endast en 2 834 m<sup>2</sup> stor byggnad med namnet EnergyLab, som består av forskningslaboratorier och kontorslokaler. I byggnaden finns

motorlaboratorier, och stödutrymmena för dem är totalt 885 m<sup>2</sup> (31 % av den totala ytan). Miljö- och bränslelaboratorieutrymmet är 519 m<sup>2</sup> (18 % av den totala ytan), vilket vid behov kan ändras t.ex. till kontorslokaler eller annat motsvarande utrymme, t.ex. lokaler för hälsovårdsbranschen.



**Bild 7.** EnergyLabs huvudingång på gaveln mot Brändö. Vy från bron. Genom byggnaden syns det gamla Finlaysonområdet.

I den 3 177 m<sup>2</sup> stora SmartGrid-byggnaden som planeras på planområdet byggs främst kontorslokaler. På byggnadens första våning har planerat att finnas två servicelokaler och på vindsvåningen ett utbildnings-/mötesrum (59 m<sup>2</sup>). Andelen servicelokaler i byggnaden är 442 m<sup>2</sup> (14 % av den totala ytan).



**Bild 8.** Vy från Brändö bro. SmartGrid kommer att finnas i riktning med strandmuren i mitten av bilden. Bakom till vänster syns Vasa Elektriskas kontorsbyggnad som blev klar i slutet av år 2014.

### 3.1.3 Naturmiljön

En preliminär bedömning av kartläggningen av naturtyper och arter gjordes 25.5.2020. Ett terrängbesök i området gjordes 8.6.2020. I samband med terrängbesöket konstaterades att det inte finns några betydande naturvärden i området. Området har sannolikt börjat fyllas i mitten av 1900-talet. Största delen av tomtens obebyggda del klassificerades som obrukbar jord, där det finns endast sparsamt med markvegetation. Tomtdelen, som gränsar till Norra Stadsfjärden, har avskilts från vattenområdet genom en betongvägg, så det finns inte någon naturlig strandzon i området. I den gamla småbåtshamnen i områdets sydvästra del är bryggorna sprängstensvallar, ovanpå vilka man hade byggt nu redan borttagna bryggkonstruktioner. Småbåtshamnens form är fortfarande synlig i området som ett minne av detta. På ett område nära bryggorna finns det till viss del strandvegetation samt i någon mån unga björkar. I området har stenmaterial lagrats tillfälligt.



I samband med terrängbesöket upptäcktes inga betydande värden i fråga om arter. I området observerades strandskata, fiskmåsar och skata. I byggnaden på tomten häckade endast sädesärlan, några andra häckfåglar fanns inte i området. På området eller i dess närhet finns inga enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen skyddade naturtyper eller andra värdefulla livsmiljöer.

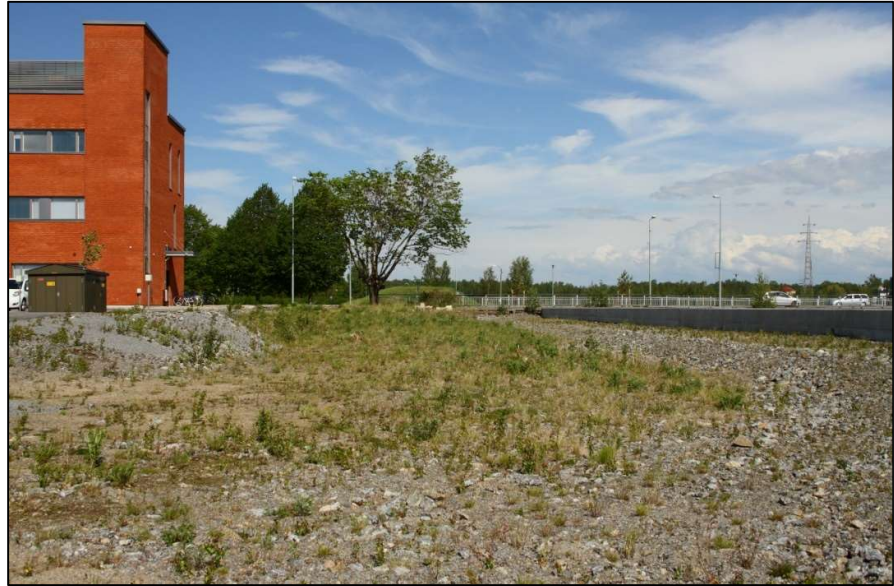


**Bild 9.** Planläggningsområdet, vy mot sydväst.

Utifrån naturkartläggningen konstateras sammanfattningsvis att det inte fanns några sådana skyddade naturtyper eller djurarter på detaljplaneområdet för Innohusets kvarter som i samband med markanvändningsplaneringen skulle kräva särskilda skyddsåtgärder eller -områdesavgränsningar. Utgående från terrängbesöket konstateras i kartläggningen också att en mer exakt naturutredning som grund för detaljplaneringen i området inte behöver göras.



**Bild 10.** Vy från planläggningsområdets sydvästra del mot sydost. I bakgrunden syns Vasa Elektriskas byggnader bakom vattenområdet.



**Bild 11.** Vy från utredningsområdet i riktning mot Brändö bro.



**Bild 12.** Landskapsstruktur: vattendelare (röd färg) och dalar (grön färg).



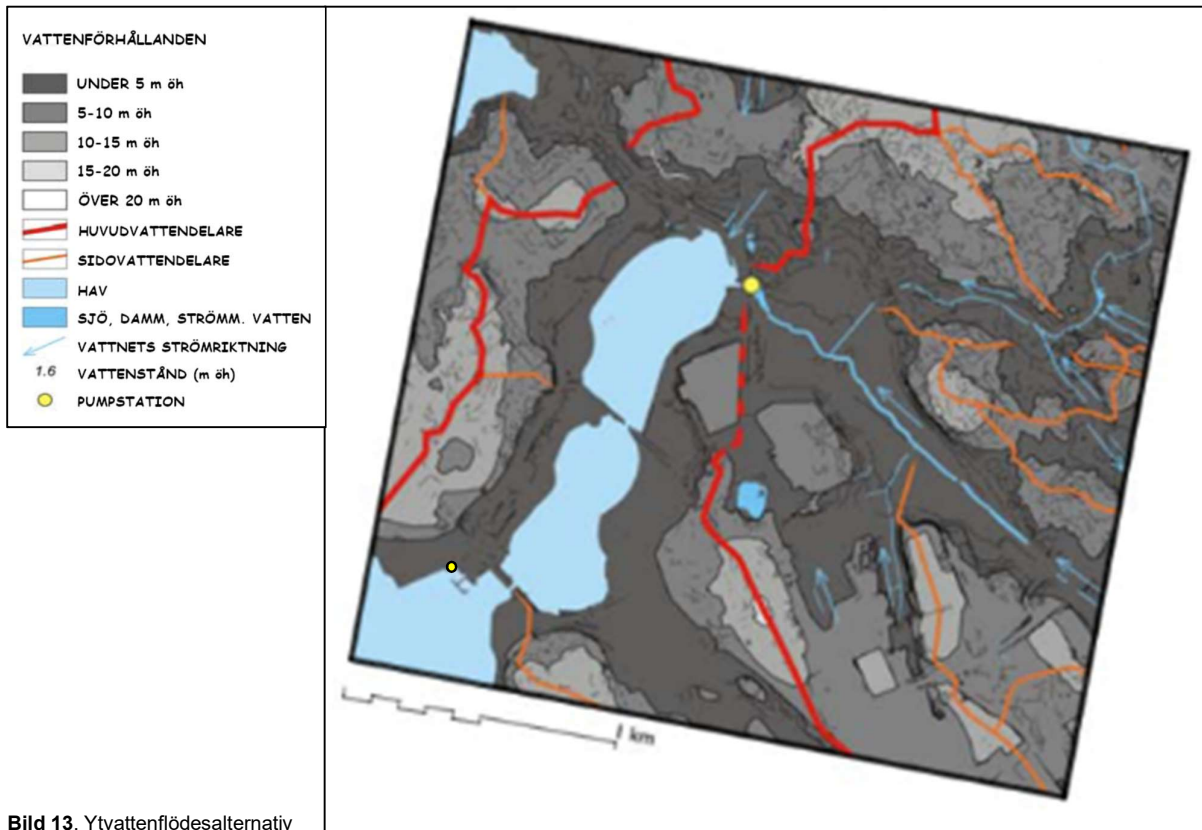


Bild 13. Ytvattenflödesalternativ

Planläggningsområdet har i tiden byggts relativt jämnt och markytan utjämnats när området har anlagts. Markytans höjd varierar mellan +0,3 och +0,9. Markytan är som lägst i närheten av de tidigare båtbyggarna och ytan stiger mot Wolffskavägen.

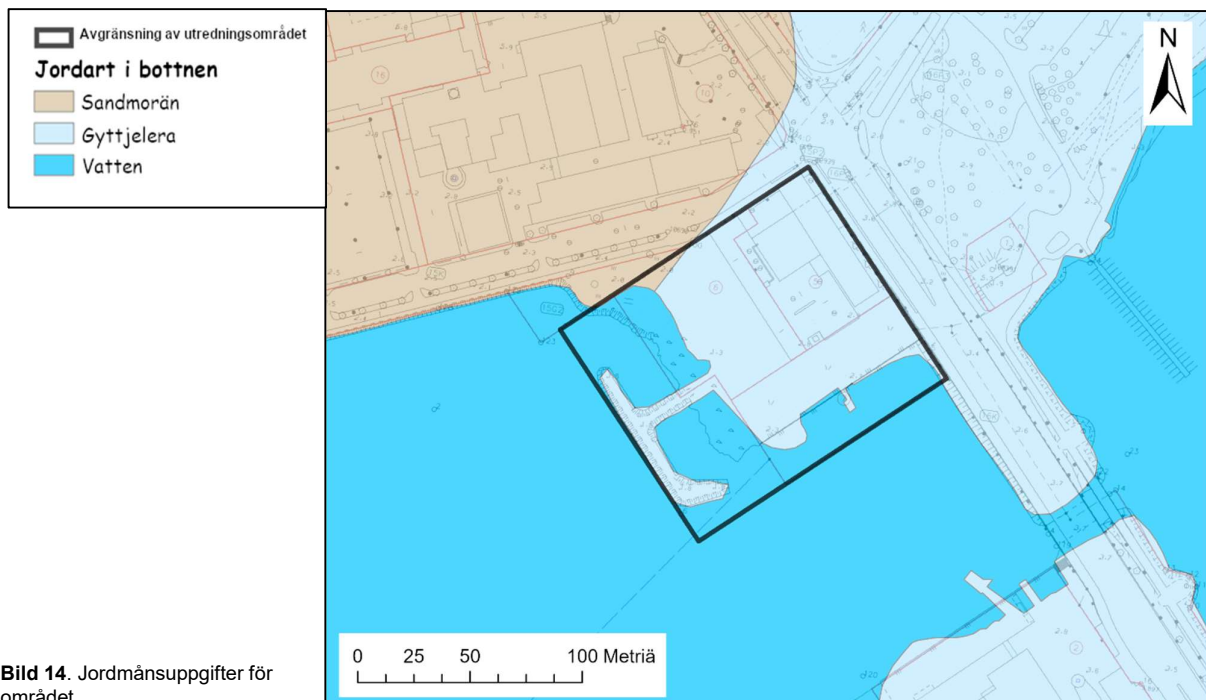


Bild 14. Jordmänsuppgifter för området

### 3.1.4 Markägoförhållanden

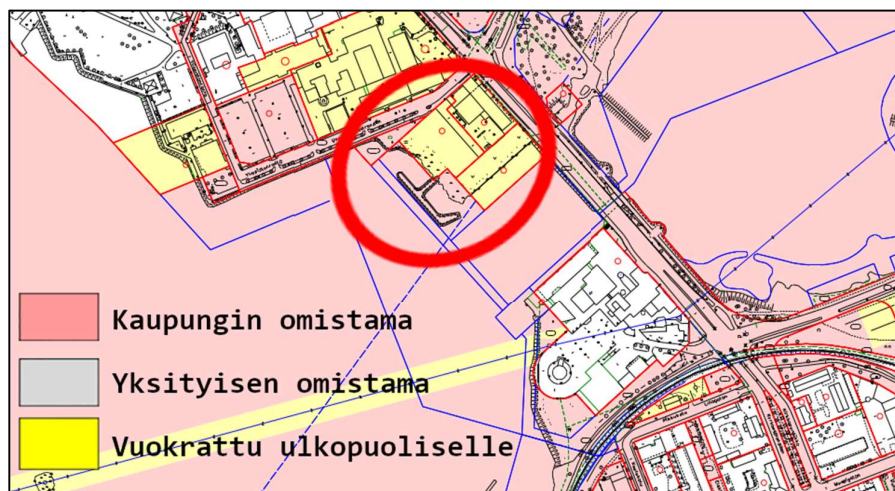


Bild 15. Markägoförhållanden på detaljplaneändringsområdet.

Marken på detaljplaneändringsområdet ägs av Vasa stad. De registrerade tomterna har hyrts ut till företaget VP Facilities (*Vaasa Parks Ab*) som samlar funktionerna i området.

### 3.1.5 Faktorer som belastar planområdet

För planområdet gäller ett tillstånd för omfattande industriell hantering och lagring av farliga kemikalier. Tillståndet gäller hanteringen av gaser och andra kemikalier i Energylab-byggnaden, som är belägen i riktning med Brändövägen, samt sådan lagring av naturgas som planeras på det närliggande ET-området. Faroområdets konsulteringszon är 0,5 km utåt från laboratoriebyggnaden.

På bilden nedan gestaltas värmestrålningens effekter genom olika intensitetsvärden. Gränsvärdet för antändningen av olika material anses i allmänhet vara 8...12 kW/m<sup>2</sup>.

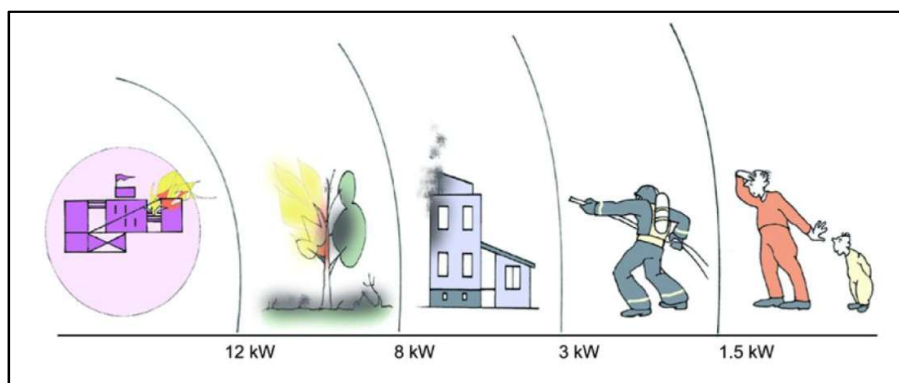


Bild 16. Miljökonsekvensernas avhängighet av värmestrålningens styrka

Planområdet belastas även av Vasa Elektriskas kraftverk, vars konsulteringszon är 0,5 km. Kraftverket finns på ett avstånd av ca 0,1 km från området. Planområdet belastas även av Wärtsiläs fabrik, vars konsulteringszon är 1 km. Fabriken är belägen på ett avstånd av ca 0,5 km från området.

## 3.2 Planeringssituation

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Reviderade riksomfattande mål för områdesanvändningen (VAT) trädde i kraft 1.4.2018. Med dem vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna.

Målen för områdesanvändningen är uppdelade i följande fem helheter:

1. fungerande samhällen och hållbara färd sätt
2. ett effektivt trafiksystem
3. en sund och trygg livsmiljö
4. en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
5. en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

#### Högre plannivåer

**Österbottens landskapsplan 2040** har godkänts av landskapsfullmäktige 15.6.2020. Planändringsområdet är anvisat för centrumfunktioner (c). Genom områdesreservbeteckningen anvisas centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidstjänster samt områden för boende med tillhörande trafikområden och parker.

Planeringsbestämmelse: *I den mer detaljerade planeringen bör förutsättningar skapas för utveckling av ett livskraftigt och trivsamt stadscentrum med tydlig identitet och högkvalitativ arkitektur. I förtättnings- och omvandlingsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas med hänsyn till platsens karaktär, stadsbild samt kulturmiljö- och naturvärden. Grönområden som har stort värde för rekreation och/eller stadsmiljön ska inte exploateras. Förutsättningar för ett välfungerande promenadcentrum bör skapas och tillräckligt med gång- och cykeltrafikleder in till centrum samt cykelleder inom centrum anvisas.*

I anslutning till planändringsområdet har egenskapsbeteckningen en byggd kulturmiljö av riksintresse anvisats. Med beteckningen anvisas områden, vägar och objekt som är byggda kulturmiljöer av riksintresse **RKY 2009**.

Planeringsbestämmelse: *Om en områdesreserveringsbeteckning anvisas för ett område anger den beteckningen den primära markanvändningsformen i området. Vid användning av området måste det säkerställas att kulturmiljön och naturarvet bevarar sina värden. I den mer detaljerade planeringen samt vid byggande ska kulturmiljön som helhet samt dess särdrag och tidsmässiga skiktning beaktas så att de värden som hänförs till den tryggas och området kan utvecklas.*

En beteckning om utvecklingsprinciper, **Riktgivande cykelled**, har anvisats med syftet att gå genom planändringsområdets verkningsområde.

Planeringsbestämmelsen för beteckningen är: *Mer detaljerad planering och utmärkning av cykelleden bör ske i samarbete med markägare och myndigheter. Vid planering av leden ska man sträva efter att använda befintliga vägar och gång- och cykeltrafikleder. Då cykelleden planeras ska uppmärksamhet fästas vid dess betydelse i grönområdesstrukturen och den bör om möjligt sammanbinda landskapets rekreationsområden, rekreations- och turismobjekt, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till samverkande nätverk på*



landskapsnivå. Vid planering och åtgärder bör kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden beaktas.



Bild 17. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040

**Vasa generalplan 2030** har godkänts av stadsfullmäktige 13.12.2011 och har vunnit laga kraft 18.9.2014. Planläggningsområdet har anvisats som område för service, handel och förvaltning **P**.

Planbestämmelsen för beteckningen: *Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området får även förläggas bostäder, högst 30 % av områdets våningsyta.*

Planändringsområdet befinner sig även på ett Nationellt värdefullt kulturmiljöområde **sk-1**.

Planbestämmelsen för beteckningen: *Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras vinnlägger man sig om att dess särskilda värden bevaras. På området ska ansökas om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen.*

Vidare har sydvästra sidan av tomten i generalplanen anvisats som Friluftsled.

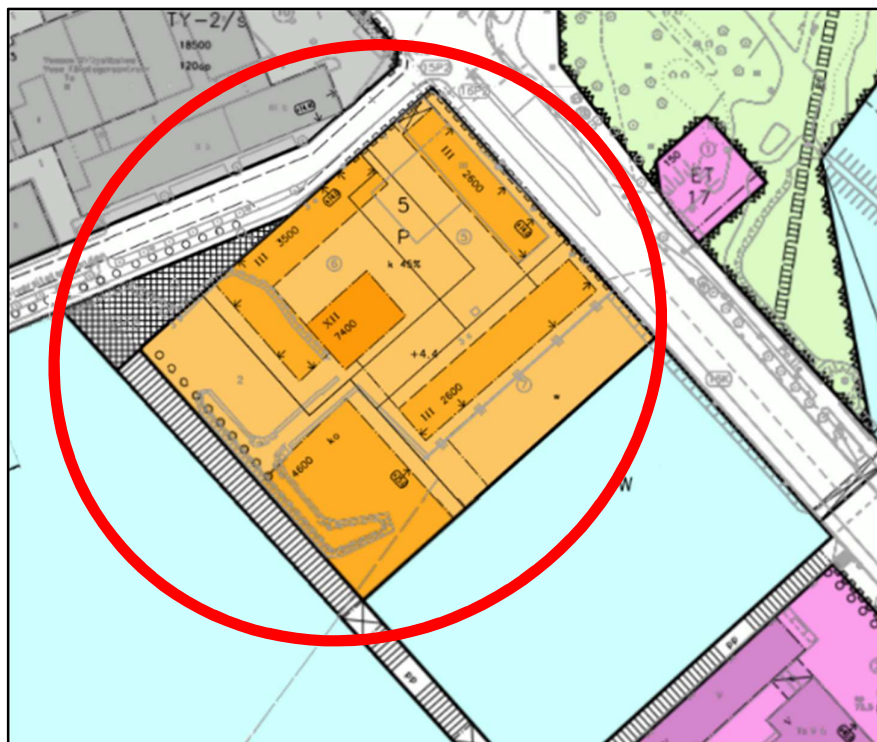


Kuva 18. Utdrag ur Vasa generalplan 2030.



## Detaljplan

För planeringsområdet gäller **detaljplan nr 960**, som har fastställts 1.2.2011.



**Bild 19.** Utdrag ur gällande detaljplan nr ak960.

Planområdet består nästan helt av ett Kvartersområde för servicebyggnader **P**, och i dess planbestämmelse ingår följande preciseringar:

*Kvarterets byggnadsmassor i 3 våningar ska genomföras i renmurat rödtegel åtminstone på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena.*

*Byggnadsmassan i 12 våningar ska på de första åtta våningarna genomföras med fasaden huvudsakligen i renmurat rödtegel och på delen ovanför dessa med fasaden huvudsakligen i glaskonstruktion.*

*Kvarterets strandlinje ska genomföras som en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion.*

*Den transformatorstation som betjänar kvartersområdet ska placeras i byggnadsstommen eller i dess källarutrymmen.*

*Av den tillåtna våningsytan för byggnadsytan får 45 % användas för affärs- och kontorslokaler.*

*Minimiantalet bilplatser i detaljplanen:*

- *industri- och anstaltslokaler 1bp/150 m<sup>2</sup> vy*
- *offentliga rum, servicebyggnader och skyddade byggnader 1bp/200 m<sup>2</sup> vy*
- *affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m<sup>2</sup> vy*
- *samlingslokaler 1 bp/25 sittplatser*
- *För förrådsutrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.*

Till planområdet hör även ett triangelformat torgområde i nordväst samt för det en på vattenområdet anvisad gång- och cykelled i områdets sydvästra del. Leden genomförs som en bro.

### **Byggnadsordning**

Vasa stads nuvarande byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2 och trätt i kraft 1.2.2019.

### **Tomtindelning och -register**

En ny tomtindelning har gjorts i kvarteret efter att detaljplanesammanställningen fastställdes. Tomtindelningen i den gällande detaljplanen är således föråldrad.

Tomt 15-5-5 har antecknats i tomtregistret 20.2.2015.

Tomt 15-5-6 har antecknats i tomtregistret 13.9.2016.

Tomt 15-5-7 har antecknats i tomtregistret 13.9.2016.

Det allmänna området (öppen plats/torg) 905-15-9902-2 har antecknats i registret 9.11.2016.

Den sydvästligaste delen av kvarteret har inte antecknats i tomtregistret (torde bli tomt 15-5-8). Dess registerenhetstyp är inlösningsenhet och består för närvarande till stor del av ett vattenområde och en vågbrytare.

### **Justering av baskartan**

Baskartan över detaljplaneändringsområdet har justerats senast officiellt 13.11.2020 och uppfyller detaljplanens krav på en baskarta.

### **Byggförbud i området**

Området är inte belagt med byggförbud. På planeringsområdet finns inga enligt byggnadsskyddslagen eller detaljplanen skyddade objekt.

### **Friluftsområdesplan**

För området gäller landskapsutredningen och friluftsområdesplanen för dalen Metviken–Infjärden. (*Landskapsutredning och friluftsområdesplan för dalen Metviken–Infjärden, Anna-Kaisa Aalto, 2007*) . I planen anvisas två betydande friluftsleder genom planområdet, vilka främjar arbets- och studieresor med cykel och således en minskning av bilismen. Den andra leden är en huvudled i dalens riktning och går på planområdet från stranden österut. En tvärgående led har anvisats på vattenområdet för att förena Brändö och centrumet; därifrån fortsätter leden ända till Sunnanvik.

### **Huvudleden i dalens riktning**

*De leder som går i dalens riktning bildar ryggraden i nätet av friluftsleder tillsammans med lederna längs havsstranden. Avsikten är att färder från inlandet till havsstranden och tvärtom sker genom dalområdena när man rör sig inom grönområdet. När man idkar friluftsliv i dalarna sker detta huvudsakligen genom att man promenerar, springer eller cyklar i normal hastighet. Snabb motionscykling och lätta motorfordon (mopeder o.d.) hänvisas till andra leder.*

*Leden är i planen anvisad som upplyst, och bänkar eller motsvarande rastplatser kommer att finnas med jämna mellanrum längs leden.*

*Rastplatserna bör placeras vid intressanta landskapsobjekt där till exempel en vacker vy öppnar sig. Vid rastplatser som är avsedda för längre vistelser kan finnas en bordsgrupp, ett vindskydd och – beroende på platsen – till exempel en brygga eller en brasplats. Rastplatserna kan finnas på ett visst avstånd från huvudleden men ändå klart utmärkta. Längs leden är det bra om det också finns skyddstak eller andra regnskydd med cirka 1–1,5 kilometers mellanrum.*

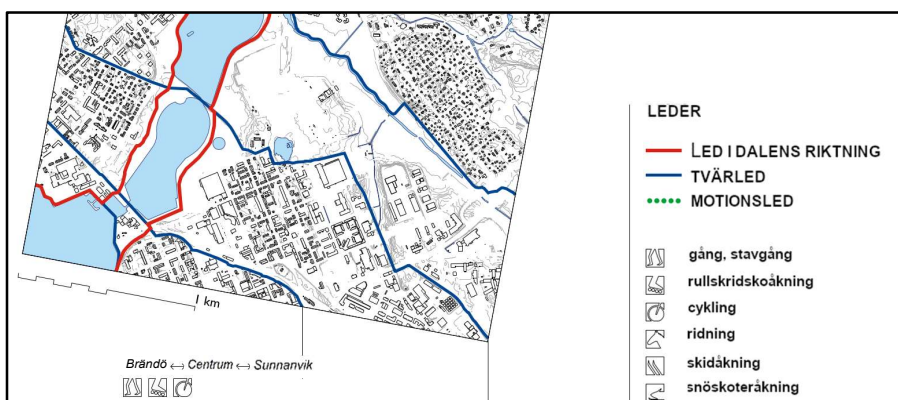
### Tvärgående leder

Avsikten med de leder som går genom dalen är att de ska fungera som snabba gång- och cykelleder mellan stadsdelarna och samtidigt även styra motionärerna till dalarnas grönområden.

När det gäller den trafik som går genom dalen är det viktigt att det i terrängen framgår tydligt att leden fortsätter. På ställen där en tvärgående led korsar huvudleden, som går i dalens riktning, bör den tvärgående leden fortsätta direkt över huvudleden, dvs. så kallade T-korsningar bör undvikas.

För genomfartstrafik som använder både leder i dalens riktning och tvärgående leder är skyltar placerade i korsningar till stor hjälp. Beläggningen på en tvärgående led ska fortsätta som ett enhetligt avsnitt över dalen, till exempel ska asfalten fortsätta utan avbrott på leder som används för rullskridskoåkning.

Bild 20. Utdrag ur friluftsleds nätet i friluftsområdesplanen för Metviken–Injärden

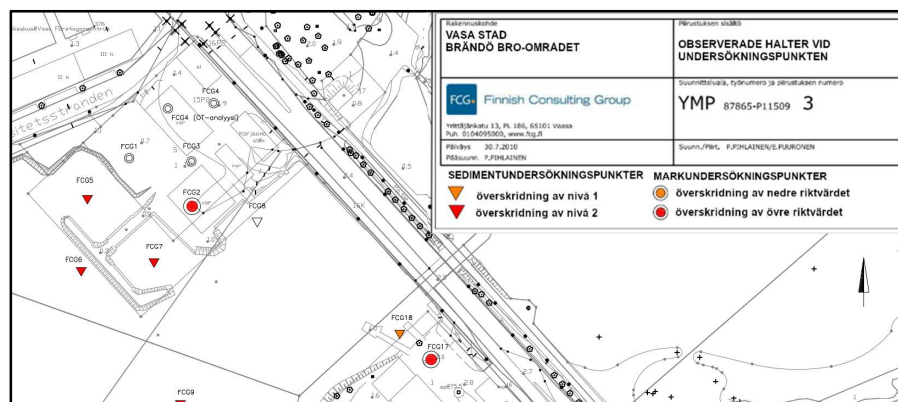


### Undersökning av skadliga ämnen i Brändö bros närområde

På planläggningsområdet har man med tanke på den detaljplan som utarbetas gjort mark- och sedimentundersökningar år 2010. (*Palosaaren sillan lähialueen haitta-ainetutkimus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2010*)

På området har under en lång tid funnits bygg-, service- och förvaringsverksamhet för båtar. Från år 1991 var en båtaffär verksam i området under ett tjugotal år. Till båtaffärens verksamhet hörde försäljning av båtar och motorer samt förmedling och vinterförvaring av båtar. I affärens verksamhet ingick även underhåll av båtar. På båtaffärens område ute på gården målades båtar ovanpå plast. Målningsarbeten utfördes även inne i byggnaderna på området. I direkt anslutning till planområdet har det även funnits en kolhamn.

Bild 21. Undersökningspunkternas läge samt överskridningar av gränsvärdena.



Av samtliga markprov analyserades metaller genom en XRF-analys. Av tre prov analyserades metallerna (*As, Cd, Cr, Cu, Ni, Pb, Zn och Hg*) i laboratorium. Oljekolväten (*C10-C40*) analyserades av tre prov, organiska tennföreningar av fem prov samt PCB-föreningar av ett prov och PAH-föreningar av två prov i laboratorium.

I sedimentundersökningen analyserades i laboratorium organiska tennföreningar av fem prov, oljekolväten (*C10-C40*) av tre prov, PCB-föreningar av två prov och PAH-föreningar av två prov samt metaller (*As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb och Zn*) av sju prov. För en normalisering av resultaten definierades i proven lerhalten och glödningsförlusten.

### **Slutsatser**

I samband med byggandet av det objekt som nu planläggs måste man sannolikt gräva i marken. I anslutning till objektet har vid en undersökningsspunkt (*FCG 2*) konstaterats sådana halter av skadliga ämnen som överskrider det övre riktvärdet. Det krävs tillstånd av miljömyndigheten för att få gräva i förorenad mark.

I området kan det finnas behov av tilläggsutredningar när det gäller båtarnas service- och förvaringsbyggnadsområde, där verksamhet har utövats länge och där man för denna utredning har undersökt endast organiska tennföreningar.

I området har på en punkt (*FCG 17*) konstaterats sådana halter av skadliga ämnen som överskrider det övre riktvärdet och på två punkter (*FCG 14 och FCG 16*) sådana halter av skadliga ämnen som överskrider det lägre riktvärdet. Med beaktande av objektets användningsform anser man att det finns saneringsbehov endast när det gäller mark som överskrider det övre riktvärdet. Om man ändå gräver på mark som överskrider det lägre riktvärdet, ska halterna av skadliga ämnen tas i beaktande.

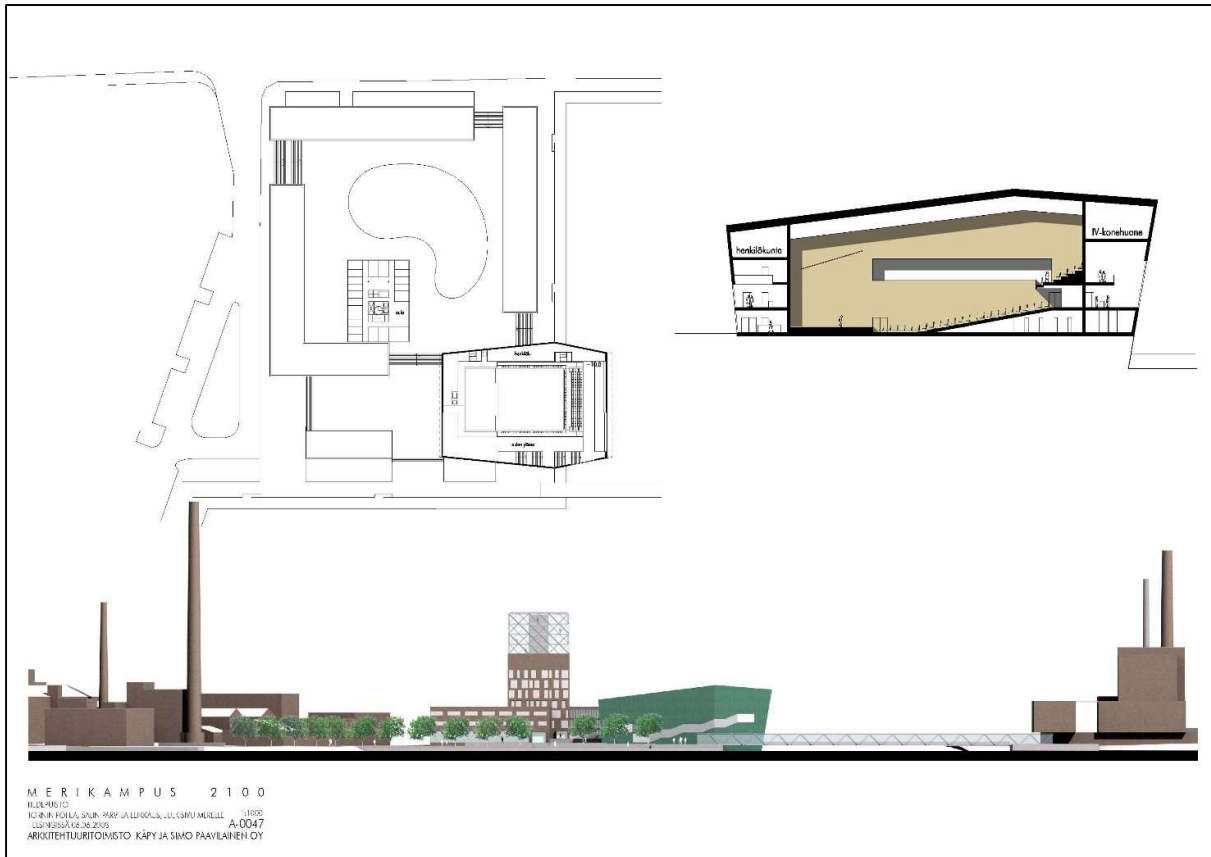
När halter av skadliga ämnen som har konstaterats i sediment som undersökts på planområdet jämförs med de kvalitetskriterier för muddermassor som anges i anvisningen för muddring och deponering av sediment (Miljöministeriet 2004), anses sedimentet vara odugligt för dumpning i havet när det gäller nästan hela undersökningsområdet, förutom stället vid punkt *FCG 18* där sedimentet eventuellt är förorenat och dess dumpningsduglighet bör bedömas från fall till fall. Om sediment muddras, bör föroreningsgraden tas i beaktande. Troligtvis blir det nödvändigt att placera muddermassorna på land.

### **3.2.2 De andra tidigare utredningarna beträffande området, bl.a. inventeringar:**

- Idétävling gällande Inre hamnen och Universitetsstranden 26.10–19.12.2005 (inklusive tävlingsprogram och bedömningsprotokoll), Vasa stad, 2006 (*Bild 18.*)
- Kulturmiljöutredning om Brändö campus och sund 2008, Arkitekturbyrå Käpy och Simo Paavilainen Oy, 2008
- Vaasan sisäsataman alueen ja kaupunginrannan kulttuuriympäristöselvitys 2008, LRP – arkkitehdit Oy
- Värdefulla byggnader i Vasa 2000
- Parkvandring i Vasa 2007, Katarina Andersson, Christine Bonn, Ann Holm, Kvarkenrådet



- Palotekninen lausunto Verbic metaanivarastoalueen vaaran arviointi, lämpösäteilylaskelmat ja painevaikutuksen arviointi, Novocom/Vaasan yliopisto, 2017
- Idétävling om campusbron 1–30.11.2018 (Bild 19.)
- Raportti Nestekaasun (propanin) leviämismallit Moottorilaboratorio, Sweco Industry Oy/Vaasan Yliopisto 2018
- Kartläggning av naturvärden (En preliminär bedömning 25.5 och ett terrängbesök 8.6) Vasa Stad 2020



**Bild 22.** Vinstplanen på arkitektävlingen på Innohusetts kvarterområdet.



**Bild 23.** Idétävlingsverk om campusbron.



## 4 OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DETALJPLANEN

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Det yttersta skälet till att planändringen görs är att en aktör i området har önskat att byggrätten ökas. Med detaljplaneändringen ändras även tomtindelningen så att den motsvarar den faktiska situationen, dvs. ändrad tomtindelning i och med att området bebyggs. Avsikten är också att undersöka uppdateringen av användningsändamålsbeteckningen för servicebyggande så att den eventuellt lämpar sig bättre för området.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Den nuvarande markanvändningen började genomföras år 2016 när den första byggnaden i anslutning till vetenskapsparken uppfördes på området i de rivna byggnationernas ställe.

Aktören framförde önskan om utökad byggrätt för att säkerställa det ekonomiska förverkligandet av projektet, och av denna anledning ingick staden och aktören ett intentionsavtal om utvecklandet av tomten 905-15-5-7. Intentionsavtalet godkändes på stadsstyrelsens sammanträde 2.12.2019 § 353.

Aktören ansökte om avvikelse från detaljplanen för tomten i fråga genom en ansökan av 31.1.2020. Stadsstyrelsens planeringssektion godkände på sitt möte 18.2.2020 den avvikelse som man hade ansökt om och som gällde en utökad byggrätt på 508 m<sup>2</sup> vy samt förläggande av bilplatserna delvis bort från den egna tomten. I beslutet om avvikelse konstaterades också att utvecklandet av det värdefulla strandområdet förutsätter en ändring av detaljplanen.

Avsikten är att genomföra planändringen så lätt som möjligt och öka byggrätten med högst 20 %. Beslut om anhängiggörande av ändringsarbetet på detaljplanen för Innohusets kvarteren fattades i stadsstyrelsens planeringssektion 29.9.2020.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Intressenter

##### **Planområdets intressenter**

Planområdets och grannfastigheternas markägare, markarrendatorer, invånare, företag i området, Brändö invånarförening och Vasa miljöförening rf

##### **Stadens sakkunnigmyndigheter:**

planläggningen, fastighetssektorn, kommuntekniken, byggnadstillsynen, miljösektorn, koncernförvaltningen, Vasa Hussektor och Vasa Vatten

##### **Övriga myndigheter och samarbetsparterner:**

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten, Österbottens förbund, polisinspektionen i Österbotten, 3. Österbottens räddningsverk, Österbottens museum, Vasa Elnät Ab, Vasa Elektriska Ab/fjärrvärmeenheter, Österbottens handelskammare, Vasek Ab, Österbottens företagarförening rf, Vaasa Parks Oy Ab, Oy Merinova Ab, Tukes

### 4.3.2 Intressenter och intressenternas påverkningsmöjligheter

#### Program för deltagande och bedömning

Det 1.6.2021 daterade programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt under tiden 28.2–13.3.2020 och utlåtanden om det begärdes av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetspartner. Intressenterna har informerats om framläggandet med brev och kungörelse.

#### Hörande i beredningsskedet

Detaljplaneutkastet och beredningsdokumenten för detaljplanen hålls framlagda 5-19.5.2022. Förhandsutlåtanden om detaljplanen begärs av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetspartner. Intressenterna har informerats om framläggandet med brev och kungörelse.

#### Offentligt framläggande

Förslaget till detaljplan hålls offentlig framlagt \_\_. \_\_- \_\_. \_\_. 2022.

Utlåtanden om detaljplanen begärs av stadens sakkunniga myndigheter och andra myndigheter samt samarbetspartner. Intressenterna har informerats om framläggandet med brev och kungörelse.

### 4.3.2 Myndighetssamarbete

Myndigheternas samråd enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen, arbetsförhandling.

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Mål utgående från högre plannivåer

#### Landskapsplan

Området har anvisats som ett område för centrumfunktioner där det får finnas centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende inklusive trafikområden och parker. I området för centrumfunktioner bör skapas förutsättningar för utveckling av ett livskraftigt och trivsamt stadscentrum med tydlig identitet och högklassig arkitektur. I förtättnings- och omvandlingsområdena ska en hög exploateringsgrad eftersträvas med hänsyn till platsens karaktär, stadsbilden samt kulturmiljö- och naturvärdena. Grönområden som har stort värde för rekreation och/eller stadsmiljön ska inte exploateras. Förutsättningar för ett välfungerande promenadcentrum bör skapas och tillräckligt med gång- och cykeltrafikleder in till centrum samt cykelleder inom centrum anvisas.

Planområdet är också en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse, som definierar den primära markanvändningsformen i området. I användningen av områdena bör säkerställas att kulturmiljöernas och naturarvets värden bevaras. I den noggrannare planeringen och byggandet bör den byggda kulturmiljön som helhet, dess särdrag och tidsmässiga skikt beaktas så att de värden som ingår i dem säkerställs och området kan utvecklas.

Genom planändringsområdets influensområde har en cykelled anvisats, och i planeringen av den bör man sträva efter att utnyttja befintliga vägar och leder för gång-, cykel- mopedtrafik. När cykelleden planeras ska dess betydelse i grönområdessystemet beaktas och den bör om möjligt förena rekreations-



områden, rekreations- och turistmål, värdefulla kulturmiljöer och naturskyddsområden till ett samverkande nätverk på landskapsnivå.

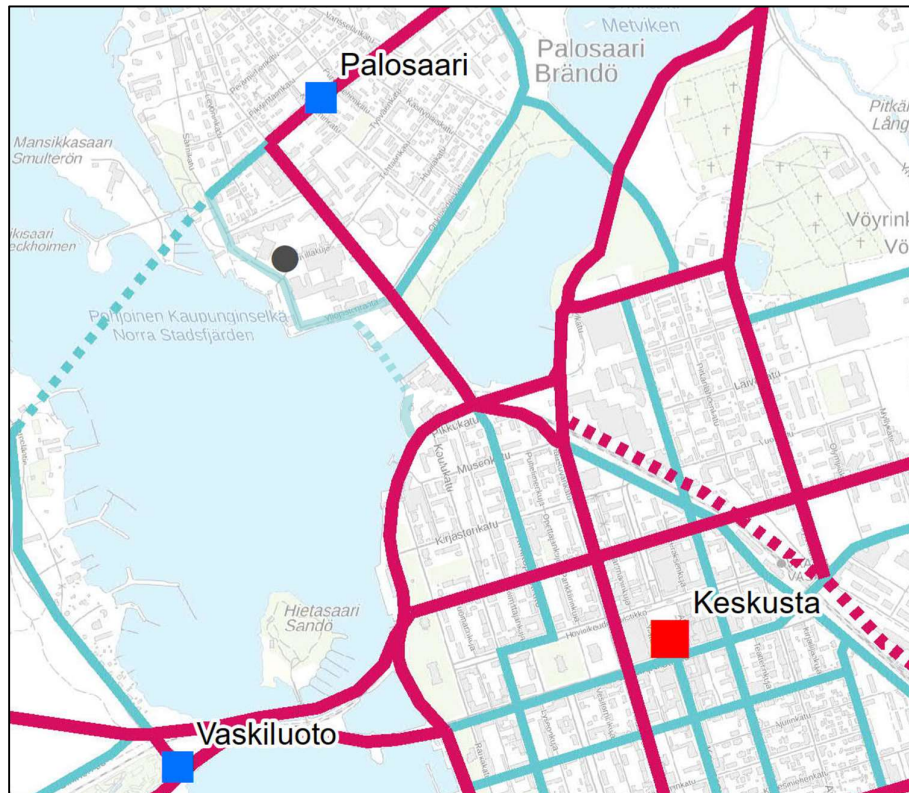


Bild 24. Cyklingsleden

I planeringen och åtgärderna bör kulturmiljö-, landskaps- och naturvärden tas i beaktande.

### Generalplan

Planläggningsområdet har anvisats som ett område för service, handel och förvaltning. Enligt generalplanebestämmelsen reserveras området i huvudsak för offentlig och privat service, såsom detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området får även bostäder förläggas, högst 30 % av områdets våningsyta.

I generalplanen är kvarteret beläget i ett område som är angivet som en nationellt värdefull kulturmiljö, vilket innebär att byggnadsarvet ska värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Det arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. Vid byggande på området eller när området i övrigt ändras ser man till att dess särskilda värden bevaras. På området ska ansökas om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov för byggnad enligt 128 och 127 § i markanvändnings- och bygglagen.

Vidare har sydvästra sidan av tomten i generalplanen anvisats som friluftsled.

#### 4.4.2 Respons om programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) i anslutning till detaljplaneprocessen var framlagt 28.10–12.11.2020. Nedan presenteras sammanfattningar av de 5 utlåtanden och åsikt som inlämnades om programmet

för deltagande och bedömning under tiden för framläggandet samt planläggningens bemötanden:

### 1. Österbottens förbund:

Målet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av stadsstranden på ett sätt som lämpar sig för områdets skala och stil. Dessutom granskas möjligheten att öka byggrätten och ändra tomtgränserna till att motsvara den faktiska situationen. För området gäller den generalplan som har godkänts 13.12.2011. Ändringen av tomtens användningsändamål granskas, men i ärendet framgår inte om ändringen är i enlighet med generalplanen. Österbottens förbund kommer vid behov att ge ett utlåtande i ett senare planeringsskede.

#### Planläggningens bemötande:

*I planeringsskedet av Innohusets kvarters PDB hade man inte än undersökt klart vilken användningsändamålsbeteckning som ska konstateras vara den mest ändamålsenliga för området. En av utgångspunkterna för områdets planering är att planerna på den högre plannivån ska fungera som dokument som styr detaljplanläggningen. Den anda och avsikt som har planerats för området i landskaps- och generalplanerna strävar man således efter att bevara när man övergår till en mer detaljerad plannivå.*

### 2. Vasa Vatten:

I planarbetet bör man beakta att Vasa Vatten inte har någon stamvattenledning under Universitetsstranden. Byggnadshelhetens vatten- och avloppsvattenanslutningar har anlagts på banken på Brändös sida. Om tomtindelningen förutsätter bör för vatten- och avloppsvattenledningarna inrättas nödvändiga servitutsområden i hela byggnadsområdet.

#### Planläggningens bemötande:

**Antecknas för kännedom.** Nödvändiga servitutsområden anvisas för Innohusets kvarters detaljplane-område.

### 3. Österbottens räddningsverk:

I planarbetet bör tre faktorer som belastar området identifieras och uppmärksammas. Vasa universitet har ett giltigt tillstånd av Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) för en omfattande industriell hantering och lagring av farliga kemikalier. Tillståndet gäller hanteringen av gaser och andra kemikalier i Energylab, som är beläget på planeringsområdet, samt sådan lagring av naturgas som planeras på ET-området på andra sidan av Wolffskavägen. Som konsulteringszon har fastställts 0,5 km. Till planeringsområdet sträcker sig även Vasa Elektriska kraftverks konsulteringszon (0,5 km) och konsulteringszonen (1 km) för Wärtsilä Finlands verksamhetspunkt i Vasa. Tukes bör läggas till bland planändringens intressenter.

I planarbetet är det nödvändigt att utreda det aktuella läget vad gäller hanteringen av farliga kemikalier på planeringsområdet samt eventuella framtida behov och deras inverkan på planen när det gäller t.ex. värmestrålning och tryckverkningar.

#### Planläggningens bemötande:

*Tukes lades till bland planändringens intressenter. Av aktörerna i fråga beställdes material om de farliga ämnena. I planarbetet för Innohusets kvarters detaljplaneområde uppmärksammas de riskfaktorer som har förts fram samt nuläget och de framtida behoven när det gäller hanteringen av de nämnda farliga kemikalierna. Detta återkommer man troligtvis till närmare i de kommande skedena av planprocessen.*

#### **4. Österbottens museum:**

Planeringsområdet befinner sig i generalplanen på ett *Nationellt värdefullt kulturmiljöområde sk-1* samt gränsar till den nationellt värdefulla byggda kulturmiljön **RKY Brändö hamn-, varvs- och fabriksområde**. På andra sidan viken finns en annan nationellt värdefull byggd kulturmiljö **RKY, strandparkzonen i Vasa med offentliga byggnader och Vasa Ångkvarn**. I planeringen bör området särskilt betydande läge samt kulturhistoriska och landskapsmässiga värden beaktas.

#### Planläggningens bemötande:

*Syftet är att planera Innohusets kvarters detaljplaneområde på ett sätt som respekterar områdets värden, så att bakgrundsiden när det gäller ramvillkoren för byggandet är att viktiga värden bevaras i området. Genom planen är avsikten även att på ett tydligt sätt styra nybyggandet så att det lämpar sig i den värdefulla miljön på ett sätt som höjer dess värde, ändå så att nybyggandet i sig inte tar bort alltför stor uppmärksamhet från områdets identitet.*

#### **5. Polisinrättningen:**

Polisinrättningen har bekantat sig med handlingarna och anser att planen är lyckad. När det gäller polisverksamheten ändras planläggningsområdets karaktär i det skede när området är klart. Trafiken i området ökar, människorna tillbringar mer tid i området, gång- och cykeltrafiken mellan stadskärnan och Brändö flyttar troligtvis delvis till den bro som byggs samt de funktioner som planeras i planläggningsområdet ökar riskerna för brott och störningar.

Polisinrättningen begär aktörerna fästa uppmärksamhet vid säkerheten i den miljö som byggs, så att man redan i planeringen uppmärksammar de angelägenheter som är väsentliga med tanke på polisverksamheten. Polisinrättningen önskar att aktörerna bekantar sig med de angelägenheter som nämns i CPTED-handboken för poliser: <https://docplayer.fi/17663835-Cpted-kasikirja-poliiseille.html>

#### Planläggningens bemötande:

*Vid polisen är man oroad för de negativa följder som nybyggandet eventuellt kan ge upphov till i området. I utlåtandet ingick som bilaga en handbok som utarbetats för polisen: "Olemassa olevien kaupunkisuunnittelu-, kaavoitus- ja rikostentorjuntamenetelmien kehittäminen ja uusien esittely parantamaan elinympäristön turvallisuutta (CPTED)".*

*Inom planläggningen strävar man alltid efter att bygga en trygg livsmiljö, och därför kan CPTED-handboken introduceras inom planläggningen som ett nytt verktyg som kan användas i planläggningsprocesserna. Nya aspekter är alltid välkomna i planläggningsprocessen.*

#### **6. Brändö stadsdelsförening:**

Brändö invånarförening framför som sin åsikt att det inte är motiverat eller nödvändigt att höja byggrätten med 20 % så som det anges i



detaljplaneändringen. Föreningen motiverar sin åsikt med utmaningar i anslutning till parkeringen i området och att höjningen inte är en sådan grund som anges i markanvändnings- och bygglagen samt med att stadsbilden och vyerna eventuellt äventyras. Till sin åsikt tillfogar föreningen dessutom motiveringen att de pengar som staden får av en ökning av byggrätten inte kan vara en grund för att inleda planläggningen. Enligt föreningen har det i den gällande detaljplanen och i samband med områdets arkitekttävling anvisats tillräckligt med byggrätt samt i dem har även frågor om stadsbilden, stadsstrukturen och kulturmiljön avgjorts. I sin åsikt fäster föreningen även uppmärksamhet vid den detaljplan som nu utarbetas för området, bl.a. att planändringen inte förpliktar till att åtgärda parkeringen genast, utan först i samband med kommande byggprojekt. Föreningen räknar även upp bestämmelser och principer i markanvändnings- och bygglagen vilka gäller detaljplanläggningen, bl.a. utredningar som förutsätts i detaljplanen. Beträffande parkeringen bör man enligt föreningen göra en områdesspecifik utredning om de centrala delarna av Brändö. Enligt föreningen har man i den planändring som nu utarbetas inte beaktat denna angelägenhet. Föreningen poängterar även att man särskilt bör värna om strandpromenadförbindelsen, vilket man enligt föreningen inte har gjort bl.a. när Vasa Elektriska verksamhetshus byggdes.

#### Planläggningens bemötande:

*Planläggningen ansåg att planeringslösningen, för vilken undantagsbeslut hade beviljats, var ändamålsenlig för området och förenlig med områdets anda så som den hade presenterats i både generalplanen och detaljplanesammanställningen. För byggnadsmassan beviljades i det nämnda undantagsbeslutet en större byggrätt än i den gällande detaljplanen.*

*Planläggningen anser att den känslighet som områdets värdighet innebär så gott som fordrar att den totala byggrätten i kvartersområdet bevaras oförändrad. Därför kommer man i detta detaljplaneutkast troligtvis att föreslå samma totala byggrätt som i den gällande detaljplanen. Med andra ord anvisas i detaljplaneutkastet mindre byggrätt för de nya byggnadsplatserna än vad som för närvarande anvisas i den utgående detaljplanesammanställningen.*

*När den gällande detaljplanen utarbetades gjordes en mer omfattande utredning av parkeringen i Brändö. Detaljplaneutkastets anda och den totala byggrätten förblir så pass likartade jämfört med det tidigare att det inte anses vara ändamålsenligt åtminstone i det här skedet att göra en mer omfattande parkeringsutredning.*

## 4.5 Detaljpanelösning

### 4.5.1 Redogörelse för detaljplaneutkastet

#### **Idén med planutkastet**

Den största delen i utkastet till detaljplaneändring anvisades som kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Genom detaljplaneändringen strävar man efter att skapa förutsättningar för ett trivsamt och livskraftigt kvartersområde där offentliga och privata verksamhetslokaler, laboratorielokaler samt särskilt lokaler som lämpar sig för utvecklandet av energibranschens innovationer kan placeras. Avsikten med detaljplanen är också att säkerställa att den värdefulla stadsstranden förbättras på ett sätt som motsvarar dess värde, med beaktande av områdets särdrag bl.a.

som en knutpunkt för gång- och cykeltrafiken samt som en port till fabriksmiljön i rödtegel från stadens sida sedd. Genom kvartersområdet man kan gena genom den vackra miljön från Brändö bro till den nya bro för lätt trafik som byggs eller till Universitetsstranden.

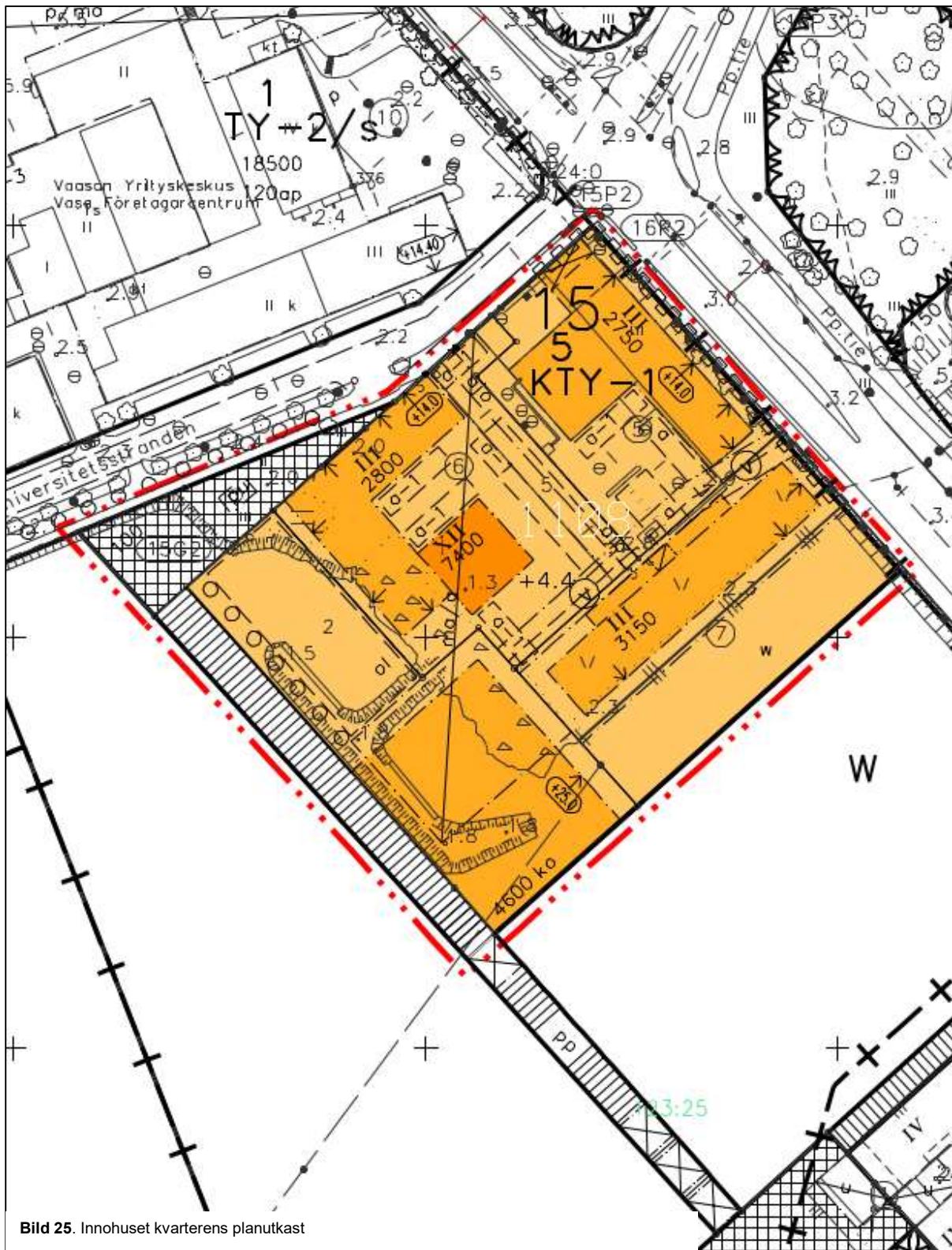


Bild 25. Innohuset kvarterens planutkast

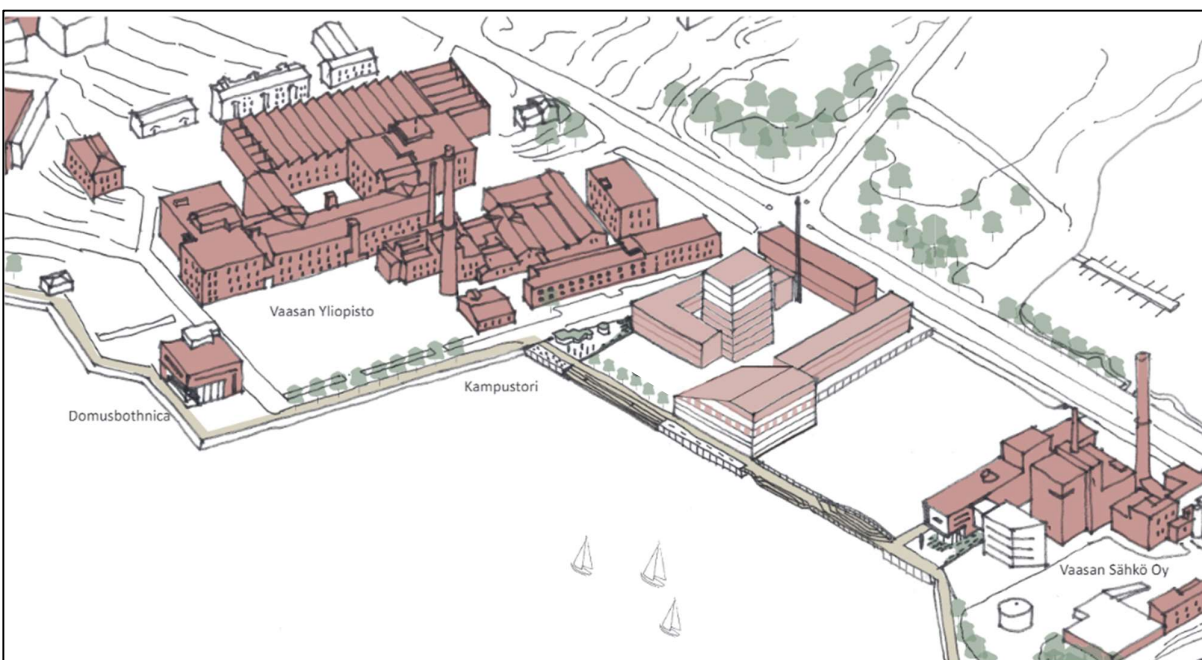
### Stadsbilden

I detaljplanen för Innohusets kvarter har man försökt främja förverkligandet av ett urbant och trivsamt stadsdelscentrum, bl.a. genom bestämmelser om byggandet. De nya offentliga byggnadernas fasadbeklädnad bör i regel vara av renmurat rödtegel, som hör till de mest karaktäristiska fasadmaterialet i områdets byggnadsbestånd av fabrikskaraktär. Kvartersområdets byggnaders fasader och taktytor ska i fråga om strukturering, ytbehandling av material, färg och öppningar vara sådana att de passar in stadsbildsmässigt i den värdefulla fabriksmiljöhelheten och så att framtoningen som fabriksmiljö bevaras. Det maximala antalet våningar i kvarterets byggnader är tre, förutom när det gäller den nya tornbyggnaden som får byggas i högst tolv våningar; tornets eventuella konstruktioner ovanför tredje våningen ska byggas i glas. Eventuella konstruktioner ovanför vattenområdet ska avvika från byggnadens övriga byggnads sätt, till exempel i fråga om materialet eller detaljerna. En del av byggnadens material får vara glas eller trä. Eventuella balkonger som riktas utåt från kvartersområdet ska huvudsakligen placeras inne i byggnadsstommen. Avsikten med dessa bestämmelser är att säkerställa uppkomsten av ett urbant utrymme och att den byggda miljön är trivsam och vacker.

### Byggnader i planutkastområdet

Byggnadsbeståndet i närområdena är enhetligt i fråga om fasadernas färg och material, vilket innebär att planläggningsområdet och närområdena har fått en enhetlig framtoning. Nybyggnadernas yttre karaktär passar in i den gamla fabriksområdesmiljön.

Avsikten är att även i fortsättningen bevara den allmänna framtoningen i rödtegel, så de detaljplanebestämmelser som stöder detta inkluderades i detaljplaneutkastets kvartersbeteckning.



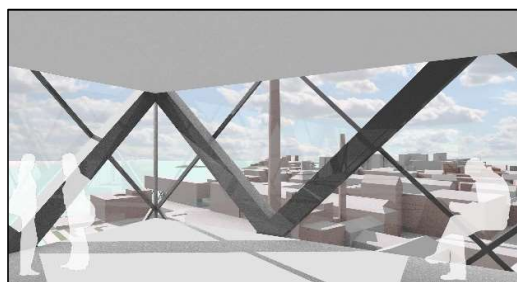
**Bild 26.** Innohusets kvarter samt cyklingsleden.

Den högsta höjdnivån för skärningspunkten mellan den till Wolffskavägen och Universitetsstranden gränsande byggnadens fasadyta och yttertak uppgavs var +14 i planutkastet.





**Bild 27.** Innohuset's kvartersområde fotograferat västerifrån och uppifrån.



### **Gårdsdäck i planutkastet**

I kvartersområdet får byggas ett underjordiskt eller på marknivå befintligt konstruktionsmässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck. Under gårdsdäcket får utöver parkeringsplatser för bilar placeras även skyddsrum och förråd. Avfallsuppsamlingen bör ordnas under gårdsdäcket. De utrymmen som är i enlighet med områdets användningsändamål räknas inte med i byggrätten. På de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena tillåts inte en täckt bilplats(liknande) vägg, utan i fråga om dessa ska huvudbyggnadsväggar i renmurat rödtegel uppföras.

Gårdarna och utevistelserummen bör vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ska anslutas tekniskt och funktionellt till hanteringen av dagvatten. Obebyggda tomtdelar, som inte används som passager eller för parkering, ska släppa igenom vatten eller vara anslutna till dagvattensystemet samt grönbyggas eller planteras för att området ska bli mjukt och trivsamt. I anslutning till byggandet av områdets markytor ska man säkerställa att det i området finns tillräckligt många konstruktioner som fördröjer dagvattnet (sänkor eller rutter som sluttar till dem) samt växtlighet.

Dessa har inkluderats i bestämmelsen om kvartersområdesbeteckning.

### Förnybara energiformer i planutkastet

På byggnadernas tak är det tillåtet att placera solpaneler och -energifångare. I planeringen och dimensioneringen av nybyggnadernas tekniska utrymmen är det ändamålsenligt att göra förberedelser för att utnyttja solenergi. Detta har antecknats i detaljplanens allmänna bestämmelser.

#### 4.5.2 Övervägande efter utkastskedet

Detaljplaneutkastet har kompletterats och reviderats utgående från utlåtandena och åsikterna på följande sätt:

På plankartan

- xx

Följande justeringar har gjorts i planbestämmelserna

- xx

Följande justeringar och kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen

- xx

#### 4.5.3 Utlåtanden efter det offentliga framläggandet i förslagsskedet

Det \_\_.\_\_.2021 daterade detaljplaneförslaget och detaljplanens beredningsmaterial har varit framlagda \_\_. \_\_ – \_\_. \_\_. 2021.

X utlåtanden och X anmärkningar om förslaget lämnades in. Nedan följer sammandrag av responsen och Planläggningens bemötande med kursiv stil.

#### 4.5.4 Övervägande efter förslagsskedet

Detaljplaneförslaget har utgående från utlåtandena och anmärkningarna kompletterats och justerats enligt följande:

På plankartan

- xx

Följande justeringar har gjorts i planbestämmelserna

- xx

Följande justeringar och kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen

- xx

Justeringarna av detaljplanen har ringa verkningar och förutsätter inte att detaljplaneförslaget läggs fram på nytt.

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

Planområdet är indelat i tre delar. Största delen bildas av ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. I området vill man ha kontor, laboratorielokaler, utbildnings- och forskningslokaler, som enkelt kan ändras, och samlingslokaler.

I områdets nordvästra del på ett kilformat, trekantigt område har ett torgområde anvisats där man önskar att människor ska kunna mötas och umgås på fritiden under fria former.

I planområdets sydvästra del har på det nuvarande vattenområdet anvisats en gång- och cykelled, där det är meningen att bygga en bro som ansluter till Brändö centrumområde och som är avsedd för cyklister och andra motionärer.

### 5.2 Dimensionering

#### 5.2.1 Områdets storlek

Planområde	<b>1,7 ha</b>
------------	---------------

#### 5.2.2 Areal enligt bruksändamål

<b>KTY-1</b>	<b>14853,1215m<sup>2</sup></b>
- inklusive w	1729,5362m <sup>2</sup>
torg	<b>1072,6863m<sup>2</sup></b>
cykel-/gångled	<b>1107,6303m<sup>2</sup></b>

#### 5.2.3 Byggrätter samt byggnadernas tillåtna höjd som våningstal och nockhöjd

<b>KTY-1</b>	<b>20700 k-m<sup>2</sup></b>
15-5-5	2750 k-m <sup>2</sup> III, +14m
15-5-6	3150 k-m <sup>2</sup> III
15-5-7	2800 k-m <sup>2</sup> III, +14m, 7400 k-m <sup>2</sup> XII
15-5-8 (?)	4600 k-m <sup>2</sup> +25m
<b>tori</b>	<b>100 k-m<sup>2</sup> (å 6 k-m<sup>2</sup>)</b>

### 5.3 Områdesreserveringar

#### 5.3.1 Kvartersområden

**KTY-1: Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art**

Denna beteckning anvisades för största delen av planområdet.

Planbestämmelser som gäller området:

*På området får uppföras kontorsbyggnader, samlingslokaler, servicelokaler samt laboratorie-, lager- eller småindustribyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar eller kombinationer av dessa. Verksamheten får inte orsaka buller, förorening av luften, marken eller vattnet, tung trafik eller andra miljöstörningar.*

Fasaderna och takytorna på byggnaderna i kvartersområdet bör i fråga om indelning, ytbehandling av material, färgsättning och öppningar passa in i den stadsbildsmässigt värdefulla stadsstranden och fabriksmiljöhelheten och bevara intrycket av en fabriksmiljö i rödtegel.

Byggnadsmassorna i tre våningar bör genomföras i renmurat rödtegel åtminstone på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Dessa sidor ska vara huvudbyggnadsväggar, dvs. en täckt bilplats(liknande)vägg tillåts inte på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Eventuella konstruktioner ovanför vattenområdet ska avvika från byggnadens övriga byggnadssätt, till exempel i fråga om materialet eller detaljerna. En del av byggnadens material får vara glas eller trä. Eventuella balkonger som riktas utåt från kvartersområdet ska placeras inne i byggnadsstommen förutom de sydöstra och sydvästra fasaderna på tomt 7. Byggnadsmassan i 12 våningar bör på de första åtta våningarna genomföras med fasaden huvudsakligen i renmurat rödtegel och på delen ovanför dessa med fasaden huvudsakligen i glaskonstruktion.

På området får en stor, separat samlingslokal placeras. Dess form får avvika från det omgivande byggnadsbeståndet om byggnadens arkitektoniska framtoning kräver det. Samlingslokalen får vara arkitektoniskt iögonenfallande men byggnaden bör passa in i den fabriksliknande miljön på området.

Strandlinjen på kvartersområdet bör genomföras stadsbildsmässigt högklassigt, exempelvis i form av en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion.

Det är förbjudet att utan byggnadsmyndighetens tillstånd på kvartersområdet placera separata tekniska utrymmen såsom transformatorstationer, utan de bör förläggas i byggnadsstommen, i källarutrymmena eller under det gårdsdäck som byggs. I mitten av kvartersområdet ett gårdsdäck byggs senast i det skede när den sista byggnaden till de gårdar som gränsar till körförbindelsen har beviljats bygglov.

Kvartersområdet gårdsnivåer bör ges en urban karaktär och på området bör trivsamma vistelseplatser anvisas samt planteringar, exempelvis genom att den övre gårdsnivån förses med öppningar åtminstone i den omfattning som planteringarna förutsätter.

Tomtarnas gårdar och utevistelserummen bör vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ska anslutas tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Obebyggda tomtdelar, som inte används som passager eller för parkering, ska släppa igenom vatten eller vara anslutna till dagvattensystemet samt grönbyggas eller planteras för att området ska bli mjukt och trivsamt. I anslutning till byggandet av områdets markytor ska man säkerställa att det i området finns tillräckligt många konstruktioner som fördröjer dagvattnet (sänkor eller rutter som sluttar till dem) samt växtlighet.

Gårdsområdena bör dimensioneras och byggas så att räddningsfordonen har fritt tillträde till byggnadernas reserv-/nödutgångar.

På byggnadernas tak är det tillåtet att placera solpaneler och solfångare. I planeringen och dimensioneringen av nybyggnadernas tekniska utrymmen är det ändamålsenligt att göra förberedelser för att utnyttja solenergi.

### 5.3.2 Övriga områden

#### **Byggnadsyta för ett underjordiskt eller på marknivå befintligt konstruktionsmässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck**

Planbestämmelse som gäller området:

Under gårdsdäcket får utöver parkeringsutrymmen för bilar även skyddsrum och förrådsutrymmen förläggas. Avfallsuppsamlingen bör ordnas under gårdsdäcket.



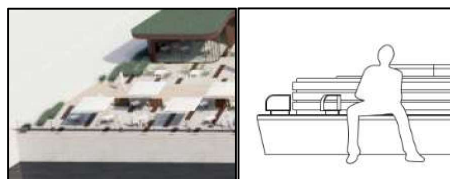
De utrymmen som stämmer överens med områdets användningsändamål räknas inte med i byggrätten.



### Öppen plats/torg

Planbestämmelser som gäller området:

På området får kiosker och scener på högst 6 m<sup>2</sup> samt konstverk uppföras. Kioskerna och de övriga konstruktionerna bör bilda en enhetlig zon som framhäver torgets form och områdets identitet samt beakta det urbana intryck som torget är avsett att ge. Vid placeringen av konstruktionerna bör fotgängarnas, cyklisternas och servicetrafikens behov beaktas. På området får inte separata tekniska utrymmen förläggas, exempelvis transformatorstationer eller avfallstak, utan de bör placeras i byggnadsstommen.



### Pumpstationen på öppen plats/torg

Planbestämmelser som gäller området:

Riktgivande byggnadsyta där en pumpstation får förläggas. Särskilduppmärksamhet bör fästas vid att pumpstationen anpassas till omgivningen.

Pumpstationen bör byggas till ett urbant torgelement som passar in i fabriksmiljön i rödtegel. Elementet bör dessutom kombineras med växtplanteringar. Ett exempel kunde vara en bänk med ett par fasta växtbehållare kring pumpstationen.

### Gatuområden

Bron för gång- och cykeltrafik och dess förlängning har anvisats som en gata/väg som är reserverad för gång och cykling.

### Byggnadsyta där samlingsutrymme får placeras (ko)

Planbestämmelser som gäller området:

På området får en stor, separat samlingslokal placeras. Dess form får avvika från det omgivande byggnadsbeståndet om byggnadens arkitektoniska framtoning kräver det. Samlingslokalen får vara arkitektoniskt iögonfallande men byggnaden bör passa in i den fabriksliknande miljön på området.

Eventuella konstruktioner ovanför vattenområdet ska avvika från byggnadens övriga byggnadssätt, till exempel i fråga om materialet eller detaljerna. En del av byggnadens material får vara glas eller trä.

### Område för utevistelse (le)

Planbestämmelser som gäller området:

Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utevistelse.

Området mellan torgområdet och samlingslokalen har anvisats med denna beteckning för att området ska kunna fungera som ett s.k. stödutrymme för samlingslokalen eller det mer stängda kvartersområdet. Det är meningen att i området anvisa vistelseområden där folk kan trivas.

### Vattenområde (w)

Planbestämmelser som gäller området:

*Del av område som skall bevaras som vattenområde.*

## 5.3.3 Allmänna bestämmelser

### Parkering i kvartersområdet

Planbestämmelser som gäller parkeringen:

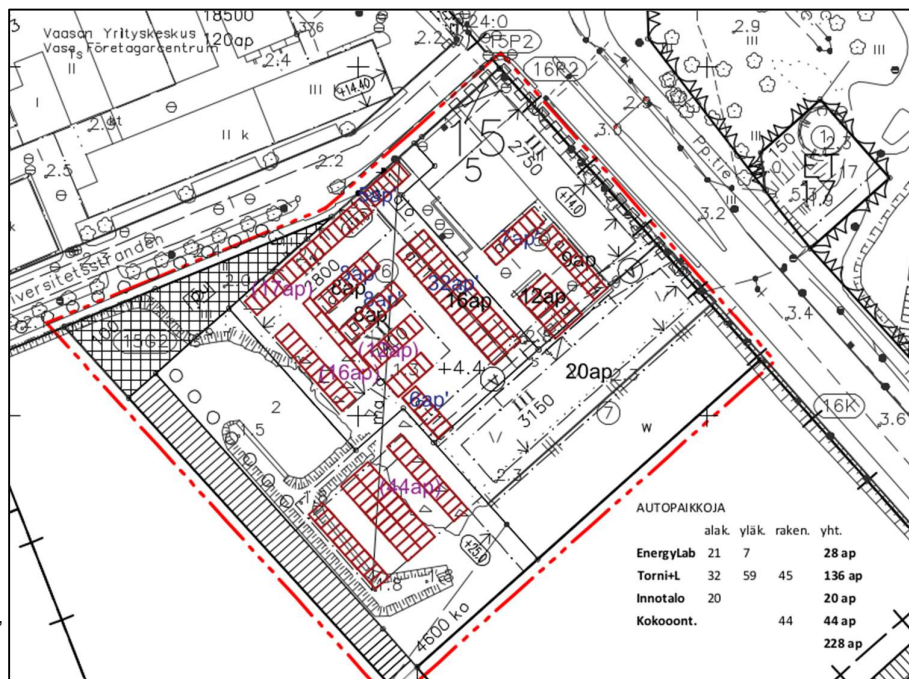
*Parkeringen bör i regel ordnas på den egna tomten och i andra hand på granntomten i kvartersområdet. Den del av bilplatserna som byggnadstillsynen har fastställt får vid behov placeras på Metviksgatans LP-1-område. När den sista huvudbyggnaden på de tomter som gränsar till körförbindelsen beviljas bygglov, bör i mitten av kvartersområdet byggas ett gårdsdäck dit bilplatserna ska anvisas. Parkeringen bör i regel genomföras konstruktionsmässigt, antingen under däcksgården eller på gårdsdäcket. I planutkastet har på båda våningarna anvisats riktgivande byggnadsytor för förvaringsplatser för bilar.*

*På tomterna bör följande bil- och cykelplatser byggas:*

- *industri- och anstaltslokaler 1 bp/150 m<sup>2</sup> vy, 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy*
- *offentliga lokaler och servicebyggnader 1 bp/200 m<sup>2</sup> vy, 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy*
- *affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m<sup>2</sup> vy, 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy*
- *samlingslokaler 1 bp/25 sittplatser, 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy*

*För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bil- eller cykelplatser inte anvisas.*

Bild 27. Bilplatser på området, ett exempel



### Infrastrukturen i området

Planbestämmelser som gäller infrastrukturen:

*Fordonsrutterna bör anläggas så att de resulterar i ett långsamt körsätt. Kvarterens och tomternas gårdar bör utanför bilplatserna och rutterna planteras och finslipas så att de är högklassiga. Fotgängarområdena bör skiljas åt från områdena för fordonstrafik med ytmaterial, planteringar och/eller konstruktioner och från parkeringsområdena bör en trygg förbindelse ordnas till affärslokalerna.*

## 5.3 Planens konsekvenser

### 5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Med detaljplanebestämmelserna försöker man styra genomförandet av kvartersområdet genom byggande som passar in i det värdefulla området. Den centrala tanken med planen är att klargöra hur områdets olika delar byggs upp på de viktigaste punkterna med iakttagande av det nuvarande byggnadssättet. Byggandet kan anses ge upphov till en positiv utveckling i området där de tidigare byggnaderna har rivits och där det förutom en enda nybyggnad numera finns en grusplan.



**Bild 19.** Gamla fabriksområde på norra sidan om Innohusets kvarteren.

### 5.3.2 Trafikmässiga konsekvenser

Från planområdets östra sida, längs med bron, trafikerar sammanlagt fem busslinjer. Den närmaste busshållplatsen finns på ca 150 meters avstånd. Det är alltså möjligt att anlita lokaltrafiken för att ta sig till planområdet.

När planen förverkligas kommer antalet människor som rör sig på eller genom området troligtvis att öka kraftigt i och med nybyggnaderna, men särskilt i och med den nya bron för gång- och cykeltrafik. Från trafiksynpunkt gäller den största ökningen ändå den lätta trafiken, nämligen cyklar, elskotrar och elsparkcyklar, eftersom det inte är någon genomfart för fordonstrafik i området.

Områdets parkering har i huvudsak placerats på den egna tomten, på den innergård som byggnaderna bildar, eller på byggnadernas nedersta våning. Körningen till området har styrts direkt från Universitetsstranden, där gång- och cykeltrafiken är som minst.

De ställen där gång- och cykeltrafiken korsar personbilstrafiken bör dock genomföras så att bilisterna är tvungna att köra långsamt på dem. Med planbeteckningarna och -bestämmelserna styrs byggandet så att uppkomsten av en promenadmiljö och långsamma färdssätt gynnas. Avsikten är att ingen extra fordonstrafik styrs in till planområdet, för att det ska vara så tryggt som möjligt att röra sig i omgivningen.

### 5.3.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

#### Naturen i området

I planeringen av detaljplanen har man försökt beakta att området finns på ett strandområde. I planen ingår en bestämmelse enligt vilken strandlinjen på kvartersområdet bör genomföras stadsbildsmässigt högklassigt, exempelvis i form av en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion. I detaljplanen anges även följande: *Det är förbjudet att utan byggnadsmyndighetens tillstånd på kvartersområdet placera separata tekniska utrymmen såsom transformatorstationer, utan de bör förläggas under gårdsdäcket i byggnadsstommen eller i dess källarutrymmen.* Gårdsnivån bör ges en urban karaktär och på området bör trivsamma vistelseplatser anvisas. På tomterna bör anvisas grönmotiv där konstruktioner och växtlighet som fördröjer dagvatten genomförs. Med anledning av parkeringsbehovet i området – och för att närmiljön ska bevaras så oförändrad som möjligt – ingår följande bestämmelser i planen: *Parkeringen bör i regel ordnas på den egna tomten och i andra hand på granntomten i kvartersområdet. Den del av bilplatserna som byggnadstillsynen har fastställt får vid behov placeras på Metviksgatans LP-1-område. När den sista huvudbyggnaden på de tomter som gränsar till körförbindelsen beviljas bygglov, bör i mitten av kvartersområdet byggas ett gårdsdäck dit bilplatserna ska anvisas. Gårdsdäcket omfattas av samma bestämmelser som gårdsnivån ovan.*

Det kilformade området mellan tomterna och gatan har anvisats som torgområde. På området har anvisats en riktgivande byggnadsyta där en pumpstation får förläggas. I planen ingår följande bestämmelser: *Särskild uppmärksamhet bör fästas vid att pumpstationen anpassas till omgivningen. Pumpstationen bör byggas till ett urbant torgelement som passar in i fabriksmiljön i rödtegel samt elementet bör kombineras med växtplanteringar.* Ett exempel kunde vara en bänk som bryts av med ett par fasta växtbehållare kring pumpstationen.

#### Dagvatten

Kvartersområdets takytor och en del av den yta som inte släpper igenom vatten (t.ex. *asfalt*) kräver att vattnet leds bort längs med befintliga dagvattennät. En del av det här dagvattnet kan infiltreras på kvartersområdena. I planbestämmelsernas allmänna bestämmelser bestäms om dagvattenhanteringen.

### 5.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenserna

Kostnaderna för anläggande av vatten- och avloppsledningar på detaljplaneområdet fördelas uppskattningsvis enligt följande: xxxxx

### 5.3.5 Sociala konsekvenser

I kvartersområdet har det inte förekommit bostadsbyggande tidigare. Brändös folkmängd var c. 5700 år 2017. Då området förbättras och det stadsliknande byggnadsbeståndet ökar kan det bidra till att nya invånare lockas till Brändö. Det är vanligt att den lokala identiteten stärks när byggande av det här slaget förverkligas.

Planbeteckningarna och planbestämmelserna framgår av detaljplanekartan (*bilaga 1*).



## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1 Genomförande och tidsplanering

När detaljplaneändringen och tomtindelningarna har vunnit laga kraft kan tomterna bebyggas.

### 6.2 Uppföljning av genomförandet

Detaljplaneändringsdokumenten fungerar som grund för utvecklingen av området. I samband med byggloven säkerställs att byggprojekten är i linje med målen i detaljplanen



**Bild 29.** Vy från framsidan av Vasa Elektriska från Brändö bron i riktning mot Innohusets kvarteren.

## BILAGOR

- Bilaga 1. Detaljplanekarta med beteckningar
- Bilaga 2. Illustration
- Bilaga 3. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4. Detaljplanens uppföljningsblankett